

Búseti hsf.
Árshlutareikningur samstæðu
01.01.-30.06.2023

Búseti hsf.
Síðumúla 10
108 Reykjavík
kt. 561184-0709

Búseti hsf.
Árshlutareikningur samstæðu
01.01.-30.06.2023

Efnisyfirlit

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda	2
Skýrsla stjórnar	3
Rekstrarreikningur	4
Efnahagsreikningur	5
Yfirlit um sjóðstreymi	6
Skýringar	7

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og félagsmanna í Búseta hsf.

Við höfum kannað meðfylgjandi samstæðuárshlutareikning Búseta hsf. fyrir tímabilið 1. janúar - 30. júní 2023. Samstæðuárshlutareikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á árshlutareikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu samstæðuárshlutareikningsins í samræmi við lög um ársreikninga.

Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um samstæðuárshlutareikninginn sem byggir á könnuninni.

Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410, sem fjallar um könnun óháðs endurskoðanda á árshlutareikningum. Slík könnun felur í sér fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum félagsins ásamt greiningum á hinum ýmsu liðum reikningsskilanna og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun felur ekki í sér jafn víðtækar aðgerðir og endurskoðun sem unnin er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla og er því ekki víst að við fáum vitneskju um öll mikilvæg atriði sem gætu komið í ljós við endurskoðun. Þar af leiðandi látum við álit um endurskoðun ekki í ljós.

Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til annars en að samstæðuárshlutareikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á tímabilinu 1. janúar - 30. júní 2023, efnahag þess 30. júní 2023 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu, í samræmi við lög um ársreikninga.

Reykjavík, 19/6 2023

Deloitte ehf.

Hólmgrímur Bjarnason
Hólmgrímur Bjarnason
endurskoðandi

Skýrsla stjórnar

Samstæðuárshlutareikningur Búseta hsf. fyrir tímabilið 1. janúar - 30. júní 2023 er gerður í samræmi við lög um ársreikninga.

Búseti hsf. er húsnæðissamvinnufélag sem á og hefur yfirumsjón með rekstri íbúða sem það hefur byggt eða keypt til þess að veita félagsmönnum sínum búseturétt gegn greiðslu búseturéttargjalds. Í upphafi árs voru skráðir 5.273 virkir félagsmenn en þann 30. júní 2023 voru þeir 5.331.

Um starfsemi á tímabilinu:

Afkoma samstæðunnar á tímabilinu samkvæmt rekstrarreikningi nam.....	(273.194.085)
Eignir samstæðunnar í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi námu.....	79.072.485.090
Bókfært eigið fé í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi nam.....	35.434.818.999
Eiginfjárhlutfall samstæðunnar í lok tímabilsins samkvæmt efnahagsreikningi nam.....	44,8%

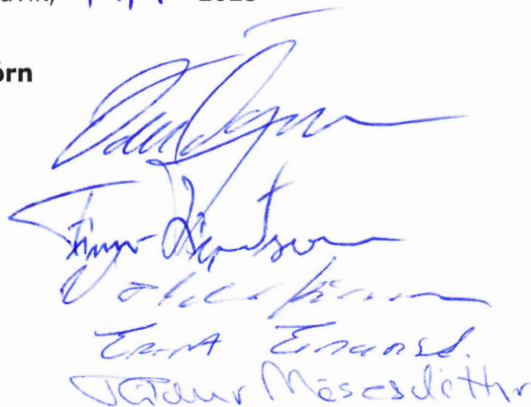
Stjórn félagsins leggur til að afkoma tímabilsins verði flutt til næsta rekstrartímabils, en vísar að öðru leyti í árshlutareikninginn um breytingar á eigin fé félagsins.

Að álit stjórnar og framkvæmdastjóra Búseta hsf. koma fram í samstæðuárshlutareikningi þessum allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að glöggva sig á stöðu samstæðunnar í lok tímabilsins, rekstrarárangri tímabilsins og fjárhagslegri þróun á tímabilinu.

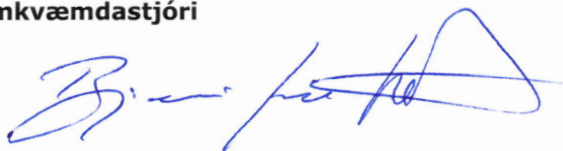
Stjórn og framkvæmdastjóri Búseta hsf. staðfestir hér með samstæðuárshlutareikning félagsins með undirritun sinni.

Reykjavík, 19/9 2023

Í stjórn


Páll Guðmundsson
Sigrún Ólafsdóttir
Einar Einarsson
Jónína Magnúsdóttir

Framkvæmdastjóri



Rekstrarreikningur tímabilsins 01.01.-30.06.2023

	Skýr. 01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022
Búsetutekjur og leigutekjur	1.386.289.682	1.234.923.452
Seldir búseturéttir án kaupskyldu	307.082.740	47.911.222
Aðrar tekjur	24.431.129	25.963.614
Rekstur íbúðarhúsnæðis	(393.828.480)	(420.819.871)
Skrifstofu og stjórnunarkostnaður	(110.546.361)	(102.957.575)
Afskriftir fastafjármuna 7, 8	(11.241.635)	(11.339.658)
Rekstrarafkoma	1.202.187.075	773.681.184
Fjármunatekjur	14.439.675	2.833.377
Fjármagnsgjöld	(2.098.596.547)	(1.845.962.717)
5	(2.084.156.872)	(1.843.129.340)
Matsbreyting íbúðarhúsnæðis og verka í vinnslu 8	540.477.191	10.642.435.146
Afkoma fyrir skatta	(341.492.606)	9.572.986.990
Tekjuskattur 6	68.298.521	(1.914.597.398)
Afkoma tímabilsins	(273.194.085)	7.658.389.592

Efnahagsreikningur 30. júní 2023

Eignir	Skýr.	30.06.2023	31.12.2022
Fastafjármunir			
Íbúðarhúsnæði og lóðir	8	77.558.397.664	75.845.665.520
Verk í vinnslu	8	840.572.720	1.046.921.353
Rekstrarfjármunir	8	223.814.199	194.976.661
Óefnislegar eignir	7	14.466.536	19.401.354
		<u>78.637.251.119</u>	<u>77.106.964.888</u>
Veltufjármunir			
Viðskiptakröfur		52.804.768	33.838.889
Aðrar skammtímakröfur		26.910.187	38.919.622
Handbært fé		355.519.016	292.582.038
		<u>435.233.971</u>	<u>365.340.549</u>
Eignir		<u>79.072.485.090</u>	<u>77.472.305.437</u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
Stofnsjóður félagsmanna	9	29.320.500	29.001.500
Lögbundinn varasjóður		7.330.125	7.250.375
Óráðstafað eigið fé		35.398.168.374	35.671.761.209
Eigið fé		<u>35.434.818.999</u>	<u>35.708.013.084</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Skuldir við lánastofnanir	10	31.398.284.225	28.515.907.052
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	10, 11	428.819.927	409.544.180
Búseturéttur	12	690.066.352	679.921.492
Tryggingafé vegna leiguíbúða		115.453.308	114.926.199
Tekjuskattsskuldbinding	13	9.393.398.130	9.461.696.651
		<u>42.026.021.942</u>	<u>39.181.995.574</u>
Skammtímaskuldir			
Viðskiptaskuldir		219.392.292	125.761.584
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	11	543.760.804	1.638.556.089
Næsta árs afborganir langtímaskulda	10	612.131.676	553.035.336
Aðrar skammtímaskuldir		236.359.377	264.943.770
		<u>1.611.644.149</u>	<u>2.582.296.779</u>
Skuldir		<u>43.637.666.091</u>	<u>41.764.292.353</u>
Eigið fé og skuldir		<u>79.072.485.090</u>	<u>77.472.305.437</u>

Yfirlit um sjóðstreymi tímabilsins 01.01.-30.06.2023

	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022
Rekstrarhreyfingar		
Afkoma samkvæmt rekstrarreikningi	(273.194.085)	7.658.389.592
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:		
Afskriftir	11.241.635	11.339.658
(Söluhagnaður), sölutap fastafjármuna	(588.333)	26.844
Matsbreyting verðbréfa	0	139.762
Verðbætur langtímalána	1.595.347.448	1.394.254.308
Verðbætur á búseturétt og tryggingafé	22.744.793	21.819.683
Matsbreyting íbúðarhúsnæðis	(540.477.191)	(10.642.435.146)
Tekjuskattur	(68.298.521)	1.914.597.398
	<u>746.775.746</u>	<u>358.132.099</u>
Veltufé frá rekstri		
Rekstartengdar eignir, (hækkun)	(5.847.948)	(1.989.609)
Rekstartengdar skuldir (lækkun), hækkun	(14.953.682)	2.359.436
	<u>725.974.116</u>	<u>358.501.926</u>
Handbært fé frá rekstri		
Fjárfestingahreyfingar		
Keypt íbúðarhúsnæði / Verk í vinnslu	(885.906.316)	(1.183.454.908)
Keyptir / seldir varanlegir rekstrarfjármunir	(34.556.025)	(11.679.287)
Keyptar óefnislegar eignir	0	(2.144.267)
	<u>(920.462.341)</u>	<u>(1.197.278.462)</u>
Fjármögnunarhreyfingar		
Afborganir langtímaskulda	(291.600.381)	(256.315.026)
Nýjar langtímaskuldir	1.636.617.949	0
Búseturéttur, breyting	(7.506.640)	(21.170.624)
Tryggingafé, breyting	(4.566.187)	53.387
Hækkun/(lækkun) á framkvæmdalánum	(1.075.519.538)	883.768.124
	<u>257.425.203</u>	<u>606.335.861</u>
Hækkun, (lækkun) handbærs fjár	62.936.978	(232.440.675)
Handbært fé í upphafi árs	292.582.038	374.581.784
	<u>355.519.016</u>	<u>142.141.109</u>
Handbært fé í lok tímabilsins		
Aðrar upplýsingar		
Greiddur fjármagnskostnaður	(481.513.139)	(429.281.228)

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Búseti hsf. (félagið) er húsnæðissamvinnufélag og starfar á grundvelli laga nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög.

Búseti hsf. er með heimilisfesti á Íslandi og er lögheimili félagsins að Síðumúla 10, 108 Reykjavík.

Árshlutareikningur þessi hefur að geyma árshlutareikning félagsins og dótturfélags þess, sem vísað er til í heild sem samstæðunnar. Dótturfélag Búseta hsf. er Leigufélag Búseta ehf. sem er að fullu í eigu Búseta hsf. Leigufélag Búseta ehf. er með lögheimili að Síðumúla 10, 108 Reykjavík.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

Samstæðuárshlutareikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Samstæðuárshlutareikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum að undanskildu því að íbúðarhúsnæði er metið á áætluðu gangverði. Samstæðuárshlutareikningurinn er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður og er gerður í íslenskum krónum sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins.

3. Mat og ákvarðanir

Við gerð árshlutareiknings þurfa stjórnendur, í samræmi við lög um ársreikninga, að taka ákvarðanir, meta og draga ályktanir sem hafa áhrif á eignir og skuldir á reikningsskiladegi, upplýsingar í skýringum og tekjur og gjöld. Við mat og ályktanir er byggt á reynslu og ýmsum öðrum þáttum sem taldir eru viðeigandi og mynda grundvöll þeirra ákvarðana sem teknar eru um bókfært verð eigna og skulda sem ekki liggur fyrir með öðrum hætti.

Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem þær eiga sér stað.

4. Laun og annar starfsmannakostnaður

	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022
Laun	109.243.784	99.861.270
Lífeyrissjóður	15.976.169	13.934.216
Önnur launatengd gjöld	12.022.035	10.763.912
Annar starfsmannakostnaður	5.814.075	4.615.708
Eignfærð laun	(25.354.719)	(15.874.918)
	<u>117.701.344</u>	<u>113.300.188</u>

Laun og launatengd gjöld skiptast þannig í rekstrarreikningi:

Rekstrarkostnaður íbúðarhúsnæðis	51.213.081	51.652.725
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	66.488.263	61.647.463
	<u>117.701.344</u>	<u>113.300.188</u>

5. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022
Fjármunatekjur greinast þannig:		
Matsbreyting verðbréfa	0	(139.762)
Aðrar vaxtatekjur	14.439.675	2.973.139
	<u>14.439.675</u>	<u>2.833.377</u>
Fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtagjöld og verðbætur vegna íbúða	(2.075.315.490)	(1.822.258.449)
Verðbætur á búseturétt	(17.651.500)	(17.230.563)
Verðbætur á tryggingafé	(5.093.293)	(4.589.120)
Önnur vaxtagjöld	(536.264)	(1.884.585)
	<u>(2.098.596.547)</u>	<u>(1.845.962.717)</u>
	<u>(2.084.156.872)</u>	<u>(1.843.129.340)</u>

Skýringar

6. Tekjuskattur

Tekjuskattur er reiknaður og færður í árshlutareikninginn og nemur tekjufærð fjárhæð í rekstrarreikningi 68,3 milljónum króna. Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts vegna tímabilsins 01.01.-30.06.2023 þar sem tekjuskattsstofn félagsins er neikvæður.

Virkur tekjuskattur greinist þannig:	01.01.-30.06.2023		01.01.-30.06.2022	
	Fjárhæð	%	Fjárhæð	%
Afkoma fyrir skatta	(341.492.606)		9.572.986.990	
Skatthlutfall	<u>68.298.521</u>	20,0%	<u>(1.914.597.398)</u>	20,0%
Tekjuskattur skv. rekstrarreikn.	<u>68.298.521</u>	-20,0%	<u>(1.914.597.398)</u>	-20,0%

7. Óefnislegar eignir

	Hugbúnaður og heimasíða	Samtals
Kostnaðarverð		
Staða í ársbyrjun	<u>91.207.716</u>	<u>91.207.716</u>
Staða í lok tímabilsins	<u>91.207.716</u>	<u>91.207.716</u>
Afskriftir		
Staða í ársbyrjun	71.806.362	71.806.362
Afskrift tímabilsins	<u>4.934.818</u>	<u>4.934.818</u>
Staða í lok tímabilsins	<u>76.741.180</u>	<u>76.741.180</u>
Bókfært verð		
Bókfært verð í ársbyrjun	<u>19.401.354</u>	<u>19.401.354</u>
Bókfært verð í lok tímabilsins	<u>14.466.536</u>	<u>14.466.536</u>
Afskriftarhlutföll	20%	

Skýringar

8. Varanlegir rekstrarfjármunir

	Verk í vinnslu	Íbúðar- húsnæði	Samtals íbúðir og verk í vinnslu	Rekstrar- fjármunir
Kostnaðarverð				
Staða í ársbyrjun	1.046.921.353	28.362.073.142	29.408.994.495	273.027.303
Tilbúnaðar íbúðir færðar úr verk í vinnslu	(1.123.696.793)	1.123.696.793	0	0
Eignfært á tímabilinu	917.348.160	48.558.160	965.906.320	36.556.022
Selt og aflagt á tímabilinu	0	0	0	(2.200.000)
Staða í lok tímabilsins	840.572.720	29.534.328.095	30.374.900.815	307.383.325
Matsbreyting				
Staða í ársbyrjun	0	47.483.592.378	47.483.592.378	0
Matsbreyting tímabilsins	0	540.477.191	540.477.191	0
Staða í lok tímabilsins	0	48.024.069.569	48.024.069.569	0
Afskriftir				
Staða í ársbyrjun	0	0	0	78.050.642
Afskrift tímabilsins	0	0	0	6.306.817
Selt og aflagt á tímabilinu	0	0	0	(788.333)
Staða í lok tímabilsins	0	0	0	83.569.126
Bókfært verð				
Bókfært verð í ársbyrjun	1.046.921.353	75.845.665.520	76.892.586.873	194.976.661
Bókfært verð í lok tímabilsins	840.572.720	77.558.397.664	78.398.970.384	223.814.199
Afskriftarhlutföll				3-20%

Íbúðarhúsnæði félagsins er fært á áætluðu gangvirði eins og nánar er fjallað um í skýringu númer 16 um reikningsskilaaðferðir. Vakin er athygli á því að á þeim íbúðum þar sem seldur hefur verið búseturéttur hvíla samt ákveðnar hömlur á meðferð þeirra enda er búseturéttarsamningurinn þinglýst kvöð á þeim eignum.

Samstæðan hefur veðsett fasteignir og lóðir til tryggingar á skuldum við lánastofnanir. Þann 30. júní 2023 nemur bókfært verð veðsettra eigna 78.399 milljónum króna og eftirstöðvar áhvílandi lána nema 33.121 milljónum króna.

9. Eigið fé

Eigið fé greinist þannig:	Stofnsjóður félagsmanna	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals eigið fé
Eigið fé í ársbyrjun	29.001.500	7.250.375	35.671.761.209	35.708.013.084
Millifært	319.000	79.750	(398.750)	0
Afkoma tímabilsins			(273.194.085)	(273.194.085)
Eigið fé í lok tímabilsins	29.320.500	7.330.125	35.398.168.374	35.434.818.999

10. Langtímaskuldir

	Skuldir við lánastofnanir framkvæmdalán		Skuldir við lánastofnanir	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Skuldir í íslenskum krónum	428.819.927	409.544.180	32.077.027.553	29.141.357.807
	428.819.927	409.544.180	32.077.027.553	29.141.357.807
Ógjaldfærðar eftirstöðvar lántökukostn.	0	0	(202.675.851)	(193.165.228)
Yfirverð (-afföll)	0	0	136.064.199	120.749.809
Næsta árs afborganir langtímask.	0	0	(612.131.676)	(553.035.336)
Langtímaskuldir í lok tímabilsins	428.819.927	409.544.180	31.398.284.225	28.515.907.052

Lántökukostnaður er færður til gjalda línulega yfir lánstímann.

Afborganir af langtímaskuldum greinast þannig:

	Skuldir við lánastofnanir framkvæmdalán 30.06.2023	Skuldir við lánastofnanir 30.06.2023	Alls skuldir við lánastofnanir 30.06.2023
Næsta árs afborganir	0	612.131.676	612.131.676
Afborganir 01.07.2024-30.06.2025	428.819.927	612.131.676	1.040.951.603
Afborganir 01.07.2025-30.06.2026	0	612.131.676	612.131.676
Afborganir 01.07.2026-30.06.2027	0	612.131.676	612.131.676
Afborganir 01.07.2027-30.06.2028	0	612.131.676	612.131.676
Afborganir 01.07.2028-30.06.2029	0	612.131.676	612.131.676
Afborganir síðar	0	28.404.237.497	28.404.237.497
	428.819.927	32.077.027.553	32.505.847.480

11. Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán

Þann 30. júní 2023 var félagið með um 973 milljóna króna framkvæmdalán vegna byggingu íbúða við Maríugötu og Hallgerðargötu. Af þessum 973 milljónum eru 544 milljónir á gjalddaga fyrir 1. júlí 2024 og eru því færðar á meðal skammtímaskulda en 429 milljónir eru með gjalddaga eftir 1. júlí 2024 og eru því færðar á meðal langtímaskulda þann 30. júní 2023.

12. Búseturéttur

Á félaginu hvílir kaupskylda á búseturétti sem seldur var fyrir 1. júlí 2013, sú kaupskylda er þó háð takmörkunum samkvæmt samþykktum félagsins. Óski búseturéttshafi sem hefur kaupskyldurétt í samningi sínum eftir að selja búseturétt sinn og ef ekki finnst nýr búseti í íbúðina innan sex mánaða eftir að uppsögn fór fram er félaginu skylt innan sex mánaða þaðan í frá að kaupa búseturéttinn á því verði sem skilgreint er nánar í samningi, ýmist lágmarksverð eða framreiknað fast verð í elstu samningunum. Stjórn Búseta getur þó ákveðið við erfiðar markaðs- og rekstraraðstæður að fresta kaupskyldu félagsins á búseturétti um óákveðinn tíma til að tryggja rekstrarhæfi félagsins og öryggi félagsmanna. Á árinu 2013 var sú breyting gerð hjá félaginu að búseturéttir sem seldir eru eftir 1. júlí 2013 eru ekki með kaupskyldu. Þar sem ekki hvílir kaupskylda á félaginu vegna þessara búseturéttanna er ekki færð skuldbinding vegna þeirra í ársreikninginn heldur eru þeir tekjufærðir í rekstrarreikningi. Búseturéttshafa er aldrei skylt að selja ef hann samþykkir ekki það tilboð sem hann fær í búseturéttinn. Í slíkum aðstæðum getur hann annað hvort hætt við sölu, gert gagntilboð eða sótt um að fá að framleigja íbúðina tímabundið og frestað þannig sölu ef hann kys og bera þá áfram ábyrgð á mánaðarlegum gjöldum vegna hennar.

13. Tekjuskattsinneign/(-skuldbinding)

	Inneign / (skuldbinding)	
	01.01.-30.06.2023	01.01.-31.12.2022
Staða í ársbyrjun	(9.461.696.651)	(7.457.206.996)
Reiknaður tekjuskattur vegna tímabilsins	68.298.521	(2.004.489.655)
Tekjuskattur til greiðslu vegna tímabilsins	0	0
Staða í lok tímabilsins	<u>(9.393.398.130)</u>	<u>(9.461.696.651)</u>
Tekjuskattsinneign/(-skuldbinding) greinast þannig á einstaka liði efnahagsreiknings:		
	30.06.2023	31.12.2022
Varanlegir rekstrarfjármunir	(10.087.823.556)	(9.950.649.857)
Áhrif af yfirfæranlegu skattalegu tapi	694.425.426	488.953.206
	<u>(9.393.398.130)</u>	<u>(9.461.696.651)</u>

Yfirfæranlegt skattalegt tap nýttist til frádráttar skattalegum hagnaði í síðasta lagi sem hér segir:

Frá afkomu ársins 2023	328.356.075
Frá afkomu ársins 2024	2.176.213
Frá afkomu ársins 2025	46.939.929
Frá afkomu ársins 2026	13.771.581
Frá afkomu ársins 2027	755.923
Frá afkomu ársins 2028	32.027.184
Frá afkomu ársins 2029	5.845.654
Frá afkomu ársins 2030	32.684.278
Frá afkomu ársins 2031	56.152.095
Frá afkomu ársins 2032	1.926.057.087
Frá afkomu ársins 2033	<u>1.027.361.103</u>
	<u>3.472.127.122</u>

14. Tengdir aðilar

Stjórnarmenn, stjórnendur og starfsmenn Búseta teljast vera tengdir aðilar Búseta. Búseti innheimti búsetugjald af stjórnarmönnum, stjórnendum og starfsmönnum fyrir 6,8 milljónir króna á tímabilinu 1. janúar - 30. júní 2023. Búsetugjöldin og leigan voru verðlögð eins og um viðskipti ótengdra aðila væri að ræða.

15. Atburðir eftir lok reikningsskiladags og önnur mál

Árshlutareikningar húsfélaga í búsetuíbúðum eru ekki hluti af þessum samstæðureikningi. Búseti er í ábyrgð fyrir rekstri húsfélaga.

Eftir lok reikningsskiladags hefur Búseti gengið frá kaupsamningi vegna kaupa á 42 íbúðum við Tangabryggju 2, 4a og 4b í Reykjavík af Leigufélaginu Heimstaden. Þá hafa verið lögð drög að kaupum á 91 íbúð til viðbótar af sama félagi og hafa báðir aðilar samþykkt kauptilboð þess efnis. Fjármögnun vegna kaupanna liggur fyrir og stendur Búseti að gerð tilkynningar til Samkeppniseftirlitsins í samstarf við sérfræðinga á því sviði.

16. Reikningsskilaaðferðir

Samstæða

Árshlutareikningur samstæðunnar tekur til árshlutareikninga móðurfélagsins og dótturfélaga þess. Dótturfélög eru þau félög þar sem samstæðan fer með yferráð. Yferráð eru til staðar þegar samstæðan hefur ákvörðunarvald yfir fjárfestingunni, ber áhættu eða hefur réttinn til að njóta breytilegs ávinnings vegna þátttöku í fjárfestingunni og getur með ákvörðunarvaldi haft áhrif á ávinninn sinn af fjárfestingunni. Félagið endurmetur á reikningsskiladegi hvort að yferráð yfir fjárfestingu séu til staðar með tilliti til ofangreindra þátta.

Rekstrarniðurstaða keyþra eða seldra dótturfélaga á árinu er meðtalin í rekstrarreikningi og yfirliti um aðra heildarafkomu frá og með kaupdegi eða fram að söludegi eftir því sem við á. Leiðréttingar á reikningsskilum dótturfélaganna eru gerðar þegar að nauðsynlegt þykir og reikningsskilaaðferðir þeirra aðlagðar að þeim sem samstæðan notar.

Markmið með gerð samstæðureikningsskila er að birta einungis tekjur, gjöld, eignir og skuldir samstæðunnar út á við og er því viðskiptum innan hennar eytt við gerð reikningsskilanna.

Skráning tekna

Tekjur af vörusölu og þjónustu eru færðar þegar til þeirra hefur verið unnið. Vörusala er skráð þegar yferráð yfir seldri vöru flytjast yfir til kaupanda, sem er almennt við afhendingu vöru. Þjónustutekjur eru eftir atvikum færðar á þeim tímamarki þegar þjónustan hefur verið innt af hendi, eða samhliða því sem þjónustan er veitt. Sala er sýnd í rekstrarreikningi að teknu tilliti til afslátta. Tekjur, sem innheimtar hafa verið á reikningsárinu en varða síðari reikningsár, eru færðar til skuldar í efnahagsreikningi sem fyrirframinnheimtar tekjur. Tekjur, sem varða reikningsárið en innheimtast eftir lok þess, eru færðar til eignar í efnahagsreikningi.

Skráning gjalda

Gjöld sem stofnað er til við öflun tekna á tímabilinu eru færð sem rekstrarkostnaður. Gjöld sem stofnað er til á reikningsárinu en varða síðari reikningsár eru færð til eignar í efnahagsreikningi sem fyrirframgreiddur kostnaður. Gjöld sem varða reikningsárið en koma til greiðslu síðar, eru færð til skuldar sem áfallinn kostnaður í efnahagsreikningi.

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Vaxtatekjur eru færðar fyrir viðkomandi tímabil í samræmi við viðeigandi höfuðstól og vaxtaprósentu.

Fjármagnsgjöld eru færð í rekstrarreikning á því tímabili sem þau falla til. Lántökukostnaður er eignfærður og afskrifaður línulega yfir líftíma lánsins

Viðskipti í öðrum myntum en íslenskum krónum eru umreiknuð yfir í krónur á gengi viðskiptadags. Gengismunur sem myndast við greiðslu skulda og innheimtu krafna er færður í rekstrarreikning. Peningalegar eignir og skuldir í erlendri mynt eru umreiknaðar miðað við gengi myntar árslok og er áfallinn gengismunur færður í rekstrarreikning á meðal fjármagnsliða.

Skattamál

Tekjuskattur er reiknaður og færður í ársreikninginn. Útreikningur hans byggir á afkomu fyrir skatta að teknu tilliti til varanlegra mismuna á skattalegri afkomu og afkomu samkvæmt ársreikningi. Tekjuskattshlutfall er 20%.

Tekjuskattur til greiðslu er tekjuskattur sem áætlað er að komi til greiðslu á næsta ári vegna skattskylds hagnaðar ársins auk leiðréttinga á tekjuskatti til greiðslu vegna fyrri ára.

Frestaður skattur stafar af mismun efnahagsliða í skattuppgjöri annars vegar og ársreikningi hins vegar. Mismunurinn stafar af því að tekjuskattsstofn félagsins er miðaður við aðrar forsendur en reikningsskil þess.

Tekjuskattsinneign er metin á reikningsskiladegi og er einungis færð að því marki sem líklegt er að hún nýtist á móti skattskyldum hagnaði í framtíðinni.

Varanlegir rekstrarfjármunir

Íbúðarhúsnæði eru fasteignir sem eru í eigu Búseta til að afla búsetutekna og leigutekna. Íbúðarhúsnæði er fært á gangvirði í efnahagsreikning. Við ákvörðun á gangvirði er stuðst við fasteignamat íbúðarhúsnæðis. Breytingar á gangvirði / fasteignamati eru færðar undir liðnum matsbreyting íbúðarhúsnæðis í rekstrarreikning. Íbúðarhúsnæði er ekki afskrifað.

Íbúðarhúsnæði í byggingu, sem ekki hefur verið tekið í notkun, er metið á kostnaðarverði þar sem fasteignamat liggur ekki fyrir.

Hagnaður eða tap af sölu íbúðarhúsnæðis er munurinn á söluverði og bókfærðu virði eignarinnar og er fært undir liðnum matsbreyting íbúðarhúsnæðis, í rekstrarreikning.

Við ákvörðun á gangvirði íbúðarhúsnæðis er stuðst við mat sem gefið er út af Fasteignamati ríkisins að teknu tilliti til vísitölu íbúðarverðs. Samkvæmt Fasteignamati ríkisins er fasteignamat gangverð, umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eignin hefði haft í kaupum og sölum í febrúarmánuði næst á undan matsgerð, miðað við heimilaða og mögulega nýtingu fasteignar á hverjum tíma. Frá því í febrúar 2023 og til júní 2023 hefur vísitala íbúðarverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 1,8%. Vísitalan er vísbending um þróun á verði íbúða og hver væntanleg meðaltalsbreyting fasteignamats kemur til með að vera í nýju fasteignamati. Við matið á íbúðarhúsnæði Búseta þann 30. júní 2023 er stuðst við mat Fasteignamats ríkisins sem er í gildi í árslok 2023 og er það fasteignamat hækkað um hækkan vísitölu íbúðarverðs frá febrúar 2023 til júní 2023 eða 1,8%.

Rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádregnum uppsöfnuðum afskriftum og virðisrýrnun. Afskriftir eru reiknaðar sem fastur árlegur hundradshluti miðað við áætlaðan nýtingartíma eignanna þar til niðurlagsverði er náð.

Hagnaður eða tap vegna sölu rekstrarfjármuna er mismunur söluverðs og bókfærðs verðs eigna á söludegi, og er færður í rekstrarreikning við sölu.

Óefnislegar eignir

Óefnislegar eignir eru einungis eignfærðar þegar líklegt er að hagrænn ávinningur tengdur eigninni muni nýtast samstæðunni og hægt er að meta kostnaðarverð eignarinnar með áreiðanlegum hætti. Eignir þessar eru afskrifaðar með kerfisbundnum hætti á áætluðum nýtingartíma viðkomandi eigna og eru reiknaðar afskriftir hvers tímabils færðar í rekstrarreikning. Val á afskriftaraðferð skal miðast við notkun á viðkomandi eign á nýtingartíma hennar. Ef þessar eignir hafa ekki ákveðinn nýtingartíma er þó heimilt að meta þær árlega í samræmi við settar reikningasskilareglur og skulu þær sæta árlegu virðisrýrnunarprófi eða oftast ef vísbendingar um virðisrýrnun hafa komið fram.

Verðbréf

Skuldabréf og aðrar langtímakröfur sem áætlað er að eiga fram á gjalddaga eru metnar á kostnaðarverði að teknu tilliti til niðurfærslu til að mæta hugsanlegu tapi í framtíðinni.

Markaðsverðbréf eru verðbréf sem skráð eru á virkum markaði og keypt í þeim tilgangi að hagnast á skammtímaverðbreytingum. Markaðsverðbréf eru færð á markaðsverði og færast matsbreyting í rekstrarreikning á því tímabili sem hún fellur til.

Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til niðurfærslu. Niðurfærslan er ekki endanleg afskrift heldur er myndaður mótreikningur til að mæta hugsanlegu tapi sem kann að myndast í framtíðinni.

Handbært fé

Handbært fé samstæðunnar samanstendur af sjóði og óbundnum bankainnstæðum.

Langtímaskuldir

Langtímaskuldir eru færðar á nafnverði að frádregnum afborgunum af höfuðstól og eru eftirstöðvar nafnverðs reiknaðar upp miðað við gildandi gengi eða vísitölu í lok tímabilsins eftir því sem við á.

Viðskiptaskuldir

Viðskiptaskuldir eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til áfallins kostnaðar.

Sundurliðanir

01.01.-30.06.2023 01.01.-30.06.2022

Búsetutekjur og leigutekjur

Búsetutekjur	926.467.825	817.199.320
Viðhaldstekjur	157.247.647	145.765.885
Leigutekjur	302.574.210	271.958.247
	<u>1.386.289.682</u>	<u>1.234.923.452</u>

Aðrar tekjur

Félagsgjöld	14.852.574	13.604.250
Seldar vörur og þjónusta	3.596.071	5.873.103
Tjónabætur	739.565	0
Aðrar tekjur	5.242.919	6.486.261
	<u>24.431.129</u>	<u>25.963.614</u>

Rekstur íbúðarhúsnæðis

Viðhald húsnæðis	143.803.258	201.344.430
Ráfmagn, hiti og ræsting	9.476.199	7.983.904
Rekstur sameigna	11.956.346	8.096.278
Fasteignagjöld	138.881.919	122.671.329
Vátryggingar	32.179.698	27.131.320
Aðkeyptur akstur og rekstur bifreiða	4.301.727	3.418.602
Vöru- og þjónustukaup	1.649.989	908.348
Laun og launatengd gjöld	51.213.081	51.652.725
Ýmis kostnaður	5.132.040	1.784.236
Þjónustusamningar	(4.765.777)	(4.171.301)
	<u>393.828.480</u>	<u>420.819.871</u>

Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður

Laun og launatengd gjöld	66.488.263	61.647.463
Rekstur húsnæðis	4.149.579	4.807.689
Auglýsinga- og markaðskostnaður	2.467.013	2.509.761
Aðkeypt sérfræðiþjónusta	16.125.630	14.238.165
Sími, internet, pappír og ritföng	3.175.168	2.237.877
Aðkeypt tölvuþjónusta og skrifstofuáhöld	16.509.653	15.192.488
Annar kostnaður	1.631.055	2.324.132
	<u>110.546.361</u>	<u>102.957.575</u>

Viðskiptakröfur

	30.06.2023	31.12.2022
Innlendar viðskiptakröfur	54.661.755	35.695.876
Niðurfærsla vegna krafna sem kunna að tapast	(1.856.987)	(1.856.987)
	<u>52.804.768</u>	<u>33.838.889</u>

Aðrar skammtímakröfur

	30.06.2023	31.12.2022
Virðisaukaskattur	22.677.490	36.249.275
Fjármagnstekjuskattur	4.232.697	2.525.306
Aðrar kröfur	0	145.041
	<u>26.910.187</u>	<u>38.919.622</u>

Sundurliðanir

Handbært fé

	30.06.2023	31.12.2022
Bankainnstæður í íslenskum krónum	355.519.016	292.582.038
	355.519.016	292.582.038

Langtímaskuldir

	Skuldir við lánastofnanir framkvæmdalán		Skuldir við lánastofnanir	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Jafngreiðslulán með 1,00% vöxtum	0	0	3.083.652.469	3.001.341.484
Jafngreiðslulán með 2,40% vöxtum	0	0	6.803.623	6.738.123
Jafngreiðslulán með 2,80% vöxtum	0	0	7.214.284.086	6.905.272.931
Jafngreiðslulán með 3,00% vöxtum	0	0	3.088.722.148	2.958.731.836
Jafngreiðslulán með 3,23% vöxtum	0	0	1.685.600.983	0
Jafngreiðslulán með 3,40% vöxtum	0	0	2.300.669.389	2.202.683.374
Jafngreiðslulán með 3,59% vöxtum	0	0	7.916.698.190	7.577.206.189
Jafngreiðslulán með 3,65% vöxtum	0	0	6.780.596.665	6.489.383.870
Framkvæmdalán með 8,15% óvtr. vöxtum ...	428.819.927	409.544.180	0	0
Staða í lok tímabilsins	428.819.927	409.544.180	32.077.027.553	29.141.357.807
Ógjaldfærðar eftirstöðvar lántökukostnaðar ..	0	0	(202.675.851)	(193.165.228)
Yfirverð (-afföll)	0	0	136.064.199	120.749.809
Skuldir við lánast. - næsta árs afb.	0	0	(612.131.676)	(553.035.336)
	428.819.927	409.544.180	31.398.284.225	28.515.907.052

Viðskiptaskuldir

	30.06.2023	31.12.2022
Innlendar viðskiptaskuldir	219.392.292	125.761.584
	219.392.292	125.761.584

Aðrar skammtímaskuldir

	30.06.2023	31.12.2022
Fyrirframinnheimtar tekjur	125.472.919	160.608.612
Ógreidd laun og launatengd gjöld	39.409.884	39.677.463
Ógreiddir áfallnir vextir	71.429.818	64.657.695
Aðrar skuldir	46.756	0
	236.359.377	264.943.770